

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 3. december 2015

Sag 137/2015

A

og

B

(advokat Michael Lindquist for begge)

mod

Søholm Boligselskab ApS

(selv)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Fogedretten i Næstved den 24. februar 2015 og af Østre Landsrets 13. afdeling den 9. april 2015.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Poul Søgaard, Niels Grubbe og Jens Peter Christensen.

Påstande

Kærende, A og B, har nedlagt påstand om, at fogedrettens kendelse stadfæstes.

Indkærede, Søholm Boligselskab ApS, har nedlagt påstand om, at landsrettens kendelse stadfæstes.

Supplerende sagsfremstilling

A/S KFI-Holding og B (i det følgende "lejer") indgik den 8. oktober 2012 aftale om leje af ...vej 12, ..., med henblik på drift af et solcenter.

A/S KFI-Holding overdrog pr. 1. november 2013 ejendommen til Søholm Boligselskab ApS (i det følgende "udlejer").

Ved almindeligt og anbefalet brev af fredag den 6. september 2013 anmodede udlejer lejer om at betale i alt 14.880,65 kr. Påkravet omfatter bl.a. et gebyr på 52 kr. til Høje-Taastrup Kommune for indhentelse af oplysning om lejers nye adresse. Det fremgår af påkravet, at lejeaftalen kunne ophæves, hvis det skyldige beløb ikke var udlejer "i hænde senest 3 dage efter modtagelsen" af påkravet.

Det fremgår af en afleveringsattest, at påkravet blev afleveret i lejers postkasse lørdag den 7. september 2013.

Ved almindeligt og anbefalet brev af onsdag den 11. september 2013 ophævede udlejer lejeaftalen, idet lejer ikke havde betalt det skyldige beløb.

Anbringender

A og B har navnlig anført, at B mandag den 9. september 2013 modtog udlejers påkrav af 6. september 2013, og at sidste rettidige betalingsdag derfor var torsdag den 12. september 2013. Det samme ville gælde, såfremt B havde modtaget påkravet den 7. september 2013, som var en lørdag, idet modtagelsesdagen i så fald ville være blevet udskudt til mandag den 9. september 2013. Ophævelsen blev meddelt allerede den 11. september 2013, hvilket var forud for den sidst mulige frist for betaling i erhvervslejelovens § 69, stk. 3. Dette medfører, at påkravet og dermed ophævelsen af lejeaftalen er ugyldig.

Udlejer har ved formuleringen i påkravet "... i hænde senest 3 dage efter modtagelsen af ..." begrænset lejers mulighed for betaling til et tidsrum, som er kortere end 3 dage, idet påkravet forudsætter, at udlejer modtager beløbet på tredjedagen, hvilket afskærer lejer fra at berigtige restancen på tredjedagen ved girobetaling og bankoverførsel uden mulighed for straksoverførsel.

Påkravet indeholder desuden et gebyr til folkeregisteroplysning, som ikke er pligtig pengeydelse, hvilket medfører, at påkravet er ugyldigt, og at påkravet derfor ikke kan danne grundlag for ophævelse af lejeaftalen.

B havde endvidere et modkrav, som kunne modregnes i restancen, og udlejer var uberettiget til at nægte at godkende Bs afståelse af lejemålet til A.

Søholm Boligselskab ApS har navnlig anført, at formuleringen ”i hænde” i påkravet opfylder betingelserne i erhvervslejelovens § 69, idet formuleringen svarer til formuleringen ”indbetalt inden”, jf. Højesterets kendelse af 31. maj 2001 (U 2001.1883), hvor Højesteret fandt, at formuleringen ”indbetalt inden 3 dage” betyder det samme som ”senest 3 dage efter”. Udtrykket ”i hænde senest 3 dage efter” betyder, at betalingen skal finde sted senest på tredjedagen kl. 24.00.

Gebyret for indhentelse af folkeregisteroplysninger er en pligtig pengeydelse. Under alle omstændigheder er beløbets størrelse af uvæsentlig betydning og kan derfor ikke medføre, at påkravet er ugyldigt.

Betalingsfristen begyndte at løbe lørdag den 7. september 2013, hvor B modtog påkravet, og sidste rettidige betalingsdag var derfor tirsdag den 10. september 2013. Der kan kun blive tale om udskydelse af betalingsfristen på 3 dage, hvis tredjedagen er en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, jf. erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 1. pkt. De tidsmæssige betingelser for ophævelse af lejeaftalen er derfor opfyldt.

B havde ikke et modkrav, som kunne modregnes i restancen, og B har ikke med bindende virkning for Søholm Boligselskab ApS afstået lejemålet til A.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår spørgsmålet, om fogedretten skal fremme den indkærede udlejers begæring om udsættelse af de kærende som lejere af et erhvervslejemål som følge af udlejerens ophævelse af lejemålet på grund af misligholdelse med betaling af en restance. Der skal i denne forbindelse i første række tages stilling til kærendes indsigelser om, at restancen omfattede et folke-registergebyr, der ikke er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, at udlejer har ophævet lejemålet inden påkravsfristens udløb, samt at påkravet om, at restancen skal være ”vort kontor i hænde” inden påkravsfristens udløb, ikke opfylder lovens krav.

Folkeregistergebyret

Ifølge erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 1, kan udlejeren ophæve lejeaftalen, når "leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt". Ifølge stk. 2 skal der ved pligtig pengeydelse forstås "forfaldne krav, der udspringer af denne lov eller lejeaftalen". Højesteret har i dommen gengivet i UfR 2000.905 udtalt, at "Som udgangspunkt må alle pengeforpligtelser, som i medfør af ... lejeloven eller lejeaftalen påhviler lejeren ... anses for omfattet af udtrykket »anden pligtig pengeydelse « under forudsætning af, at der ikke består nogen rimelig tvivl om forpligtelsen." Herefter og i øvrigt af de grunde, som landsretten har anført, har udlejer med rette medtaget gebyret i opgørelsen af den restance, der er grundlag for påkrav og ophævelse.

Påkravsfristens udløb

Ifølge erhvervslejelovens § 69, stk. 3, 1. pkt., kan udlejeren kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem. Ifølge 3. pkt. finder § 43, stk. 2, tilsvarende anvendelse. I denne bestemmelse, der angår lejebetaling, er anført, at betaling er rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Bestemmelserne i erhvervslejelovens § 43, stk. 2, og § 69, stk. 3, 3. pkt., er uændret siden hovedloven, lov nr. 934 af 20. december 1999, der trådte i kraft 1. januar 2000. Ifølge de særlige bemærkninger til bestemmelserne i lovforslaget svarer bestemmelserne til dagældende lejelovs henholdsvis § 33, stk. 3, og § 93, stk. 2., 3. pkt., se lovforslag nr. 33 af 13. oktober 1999 (Folketingstidende 1999-00, tillæg A, s. 1005 og s. 1016).

Bestemmelsen i lejelovens § 93, stk. 2, 3. pkt. om, at § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse, blev indføjet i lejeloven ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 med ikrafttræden 1. juli 1994. I lovforslagets særlige bemærkninger til bestemmelsen anføres, "Med forslaget præciseres, at beregningen af fristerne ved afgivelse af påkrav som følge af for sen betaling af leje skal ske efter reglerne i § 33, stk. 3, om rettidig betaling af leje.", se lovforslag nr. 229 af 6. april 1994 (Folketingstidende 1993-94, tillæg A, sp. 7907). Bemærkningerne må efter Højesterets opfattelse forstås således, at det har været hensigten ikke blot at overføre reglen om udskydelsen af

fristens sluttidspunkt, men også reglen om, at de tre dage skulle være tre hverdage, således at der blev fuldstændig overensstemmelse mellem reglerne.

I overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd og forhistorie finder Højesteret herefter, at fristen på ”3 dage”, jf. erhvervslejlovens § 69, stk. 3, 1. pkt., i medfør af stk. 3 skal forstås i overensstemmelse med § 43, stk. 2, som ”3 hverdage”.

Højesteret lægger til grund, at påkravsskrivelsen blev sendt almindeligt og anbefalet fredag den 6. september 2013. Ifølge Post Danmarks afleveringsattest blev brevet afleveret i adressatens brevkasse lørdag den 7. september 2013, hvor påkravet således kom frem. Dagen efter var en søndag, der ifølge § 43, stk. 2, ikke tælles med, da det ikke er en hverdag. Den første af de 3 hverdage var derfor mandag, og den 3. hverdag var onsdag den 11. september 2013.

Udlejer ophævede lejemålet ved brev af 11. september 2013, og ophævelsen er således i strid med erhvervslejlovens § 69, stk. 3, 1. pkt., sket inden udløbet af påkravsfristen.

Påkravet om, at restancen skal være ”vort kontor i hænde” inden fristens udløb

Ifølge erhvervslejlovens § 69, stk. 3, skal påkravet angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ”ikke betales” inden påkravsfristens udløb.

Efter erhvervslejlovens § 42, stk. 1, 3. pkt., anses ”indbetaling til et pengeinstitut” for betaling. Efter retspraksis om denne bestemmelse og den tilsvarende bestemmelse i lejelovens § 32 anses betaling ved pengeoverførsler gennem pengeinstitut for sket, når beløbet er trukket på lejerens konto, selv om det først næste dag eller senere går ind på udlejers konto. Såfremt lejer foretager en pengeoverførsel, der på fristens sidste dag bliver trukket på hans konto, kan udlejer således ikke ophæve lejeaftalen, selv om han på ophævelsestidspunktet endnu ikke har modtaget beløbet ved, at det er gået ind på hans konto.

I den foreliggende sag har udlejer i påkravet undladt at anvende det i loven foreskrevne udtryk ”ikke betales”. Højesteret finder, at et påkrav også ved at anvende et andet udtryk kan opfylde lovens krav, hvis det andet udtryk har samme betydning som det foreskrevne. Udlejer har i den foreliggende sag skrevet ”ikke er vort kontor i hænde”. Højesteret finder, at dette udtryk ikke har samme betydning som det foreskrevne. Det indebærer et krav om, at udlejeren skal

have modtaget beløbet, og vil dermed f.eks. ved en pengeoverførsel betyde, at beløbet skal være gået ind på udlejerens konto. Et sådant krav er ikke indeholdt i udtrykket ”betales”.

Formuleringen af påkravet opfylder således ikke kravet i erhvervslejelovens § 69, stk. 3.

Konklusion og sagsomkostninger

På baggrund af det anførte finder Højesteret, at erhvervslejelovens krav til ophævelse af en lejeaftale på grund af misligholdelse med betaling af en restance er tilsidesat på to punkter, dels ved at ophævelse er sket inden påkravsfristens udløb, dels ved påkravets indhold, hvorefter restancen skal være ”vort kontor i hænde” inden fristens udløb, og at hver af de to forhold alene er til hinder for fremme af fogedsagen om udsættelse. Med denne begrundelse stadfæster Højesteret fogedrettens kendelse.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal indkærede, Søholm Boligselskab ApS, til de kærende, A og B, betale i alt 25.000 kr. inklusive moms til dækning af advokatudgift.

Kæreafgiften for Højesteret tilbagebetales.

Thi bestemmes:

Fogedrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal indkærede, Søholm Boligselskab ApS, til de kærende, A og B, betale i alt 25.000 kr.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter afsigelsen af Højesterets kendelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften for Højesteret tilbagebetales til A og B.